

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 940** *Resolución de 23 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Felanitx n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, en nombre y representación de don P. R. S. y doña D. S. G. D., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Felanitx número 2, don Álvaro Lázaro Martínez, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante instancia privada de fecha 29 de septiembre de 2020, con firma legitimada por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca; don P. R. S. y doña D. S. G. D. solicitan la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a la finca registral 31.797 del término de Santanyí, acompañando, a la misma, informe de validación gráfica catastral.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Felanitx número 2, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos:

Primero. La finca registral 31797 cuya base gráfica se pretende incorporar linda por el Suroeste, con camino, las fincas registrales 22.256 y 22.257 que constituyen respectivamente las parcelas catastrales 996 y 733 del polígono 4, lindan ambas por Este con camino. Al reconocer dichas fincas que lindan con un camino y desaparecer este camino con la incorporación de la base gráfica alternativa que se pretende inscribir y teniendo en cuenta la naturaleza fija del lindero-camino, justifica, como también han puesto de manifiesto las alegaciones que más adelante se dirán, que se tengan dudas razonables sobre la realidad y exactitud de la delimitación gráfica de la finca que se obtendría con la inscripción de la base gráfica.

Segundo. Con fecha 27/07/2020, se ha recibido escrito suscrito por J B. B. y A. B. B., en calidad de colindantes registrales y catastrales, en el que se oponen a la inscripción de la base gráfica que se pretende inscribir, por cuanto, en la dentro de la superficie grafiada, que se pretende incorporar a la finca objeto del presente expediente, se recoge la superficie correspondiente a un camino, tal y como se indica en los trámites del procedimiento que se transcriben en el Expediente que se adjunta.

Los asientos quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, con los efectos derivados de los principios hipotecarios.

Dicha calificación negativa se basa en el precedente hecho y el siguiente Fundamento de Derecho:

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, que literalmente dice: "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.»

Acuerdo:

En vista del citado hecho y fundamento de derecho SE SUSPENDE la inscripción del precedente título.

(...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Álvaro Lázaro Martínez, registrador/a de Registro Propiedad de Felanitx 2 a día diecisiete de septiembre del año dos mil veinte.»

III

Don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, en nombre y representación de don P. R. S. y doña D. S. G. D., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 24 de septiembre de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente:

«Primero. La calificación del Registrador es contraria a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, por cuanto el artículo 199 de esta expresamente dice que "a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales".

Contra este expreso y clarísimo mandato de la ley que, obliga, en caso de oposición de los colindantes, a efectuar una labor indagatoria, el Registrador ha denegado la inscripción basándose exclusivamente en la "mera oposición" de dos de los colindantes. A tal respecto, la Dirección General ha expuesto ya una consolidada doctrina, y valga por todas la contenida en la Resolución de 18 de febrero de 2020 (BOE de 2 de julio de 2020).

Segundo. Pero es que ni siquiera hay constancia de que el escrito presentado efectivamente sea de autoría de tales colindantes, ya que el Registrador se ampara en un vago "se ha recibido escrito". No se hace constar que las firmas que figuran en dicho escrito hayan sido legitimadas notarialmente, ni hayan sido puestas en presencia del propio Registrador, procediendo el mismo a su legitimación. No se puede admitir como prueba en un expediente, frente a las pretensiones de los solicitantes, un escrito cuya autoría es dudosa.

Tampoco parece que el Registrador, dentro de sus funciones indagatorias, haya mantenido una entrevista personal con los mencionados colindantes, para haber interrogado a los mismos sobre la situación que estos (si es que el escrito es suyo) alegan.

Tercero. Pero es que, además, en el contenido del escrito recibido en el Registro (y tal vez firmado por los colindantes, de lo que no hay certeza) hay suficientes indicios como para sospechar que las alegaciones presentadas por estos dos colindantes no

responden a la verdad y no deberían haber sido tomadas en consideración en el procedimiento.

En primer lugar, en el escrito atribuido a los colindantes se dice expresamente lo siguiente: "Por otra parte, si observamos la descripción registral tanto de la finca de los pretendientes como de los comparecientes, podremos comprobar que las mismas no colindan, ni han colindado nunca", es decir, se afirma paladinamente que las fincas de don J. B. B. y don A. B. B. no son colindantes con la finca cuya constancia de la georreferenciación en el Registro interesa. Lo que plantea inmediatamente la siguiente cuestión: entonces ¿qué papel juegan en el procedimiento en cuestión? Porque la Ley Hipotecaria en su artículo 199 se refiere al trámite de audiencia a los colindantes registrales o titulares catastrales colindantes. Por tanto, estaría fuera de lugar, si lo que don J. B. B. y don A. B. B. afirman fuera cierto, que se les tuviera por personados en un procedimiento que afectaría a una finca que no sería colindante con las suyas.

Cuarto. El caso es que todo el motivo de oposición de los señores don J. B. B. y don A. B. B. a la georreferenciación solicitada es que entre sus fincas y la que se pretende georreferenciar hay un camino.

Pero resulta claro que la mención que figura en la descripción registral de los linderos de la finca solo puede llevar a pensar, como mucho, que existe un camino en el lindero occidental de la finca cuya georreferenciación se pretende, pero nada nos indica acerca de la titularidad jurídica de dicho camino.

En efecto, por un lado, camino, según el Diccionario, es "tierra hollada por donde se transita habitualmente", o sea, un fenómeno físico y no jurídico, pero incluso dentro de una finca rústica puede existir un camino que forme parte de dicha finca. Ciertamente, el Registro da publicidad y protege titularidades jurídicas, pero no se puede hacer extensivo dicho principio (referente a los derechos de titularidad inscritos) a que el Registro asigne titularidad jurídica alguna a los mencionados en la descripción de la finca como colindantes. Los linderos son meros datos que podrían permitir localizar la finca, en tiempos de ausencia de tecnologías que permitieran hacerlo de otra forma, pero sería un absurdo pretender que la mera mención de colindantes asigna titularidades jurídicas dignas de protección registral.

Efectivamente existe un camino físico en el lindero oeste de la finca cuya georreferenciación se pretende, cosa que nunca se ha ocultado por los solicitantes, y se puede ver con claridad que dicho camino aparece perfectamente dibujado en los planos incorporados en el informe técnico de georreferenciación que se acompañaron a la solicitud. Dando eso por bueno, la titularidad jurídica del camino solo puede ser una de estas cuatro:

- a) Que se trate de un camino de uso público y, por tanto, un bien de dominio público (artículo 339.1.º del Código civil).
- b) Que se trate de un camino medianero, perteneciente a varias fincas.
- c) Que se trate de un camino de tránsito particular, perteneciente a las fincas colindantes por la parte del Oeste de la finca cuya georreferenciación se pretende.
- d) Que se trate de un camino de tránsito particular, perteneciente a la finca cuya georreferenciación se pretende.

La alternativa a) debe quedar descartada, por cuanto los mismos don J. B. B. y don A. B. B. reconocen en sus alegaciones que el mismo "no figura en el catálogo de caminos públicos del término de Santanyí" y, lo que es más importante y decisivo, que el propio Registrador certifica en su calificación que "NO resultan indicios evidentes de posible invasión del dominio público aparente", por lo que hay que dar por acreditado que el camino en cuestión no es de dominio público.

Las alternativas b) y c) anteriores también deben descartarse, por cuanto don J. B. B. y don A. B. B. en ningún momento en sus alegaciones afirman que sea de su propiedad. De hecho, en ningún momento afirman que las georreferencias aportadas por los solicitantes, resultantes del informe técnico, invadan sus respectivas propiedades.

Por tanto, necesariamente hay que concluir que las georreferencias aportadas son correctas y que el citado camino pertenece a la finca de titularidad de los solicitantes.

Quinto. Finalmente, alegan don J. B. B. y don A. B. B. que el camino "está delimitado en ambos lados de su trazado por sendas paredes". Eso tampoco supone ninguna novedad respecto del informe técnico de georreferenciación, pues en los planos incorporados al mismo se han hecho figurar dichas paredes. Añaden don J. B. B. y don A. B. B. que están "dotadas dichas paredes de los correspondientes accesos, "portells", a cada una de las fincas que delimitan o colindan con el mismo", pero omiten, de forma evidentemente maliciosa, especificar dónde están situados esos accesos que, como es de ver en los planos del informe técnico, solo existen: uno, en el extremo Sur del camino; dos, más al Norte a unas dos terceras partes de la longitud de la pared oriental junto a una de las edificaciones existentes en la finca, identificada como Garaje), accediéndose por ambos accesos a la propia finca de los solicitantes, y, tres, en el extremo Norte, dando acceso a la finca que linda por el Norte con la finca cuya georreferenciación se solicita, pero sin que aparezca en dicho plano ningún portillo o acceso de las fincas de don J. B. B. y don A. B. B. al citado camino.

Por consiguiente, parece evidente, de la documentación disponible en el expediente, que las fincas de don J. B. B. y don A. B. B. no tienen acceso al camino y que este les es totalmente ajeno. Posiblemente se trate de un camino de servidumbre de paso por la finca de los solicitantes hacia la finca existente al Norte de su propiedad. Ciertamente, no aparece inscrita dicha servidumbre en el Registro de la Propiedad, pero aunque existiese como servidumbre no inscrita, eso en nada afectaría a la extensión física de la finca propiedad de los señores solicitantes de la georreferenciación ni a los linderos de la misma, pues aunque existiese tal servidumbre (como cuestión de hecho no inscrita o como derecho real inscrito), la propiedad del suelo del predio sirviente seguiría siendo extensiva al camino mediante el cual se materializa la servidumbre de paso. Así pues, esta cuestión resultaría irrelevante en el presente procedimiento».

IV

El registrador de la propiedad de Felanitx número 2, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2016, 8 de junio de 2016, 10 de octubre de 2016, 20 de diciembre de 2016, 30 de junio de 2017, 13 de julio de 2017, 4 de septiembre de 2017, 27 de septiembre de 2017, 29 de septiembre de 2017, 19 de octubre de 2017, 26 de octubre de 2017, 7 de noviembre de 2017, 18 de diciembre de 2017, 15 de enero de 2018, 16 de enero de 2018, 23 de abril de 2018, 12 de junio de 2018, 5 de julio de 2018, 1 de agosto de 2018, 27 de septiembre de 2018, 18 de octubre de 2018, 22 de octubre de 2018, 8 de noviembre de 2018, 19 de noviembre de 2018, 27 de noviembre de 2018, 28 de noviembre de 2018, 5 de diciembre de 2018, 14 de enero de 2019, 16 de enero de 2019, 30 de enero de 2019 y 10 de abril de 2019 y las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de junio y 16 de julio de 2020.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción.

Una vez tramitado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria el registrador deniega la inscripción solicitada oponiendo dudas de posible invasión de un camino. En concreto se afirma que en la descripción literaria de la finca y de sus colindantes se menciona la existencia de un camino por el lindero oeste de la finca y que

se ha formulado oposición por los titulares de las fincas colindantes, basada igualmente en la invasión de un camino.

Son circunstancias de hecho relevantes para este expediente:

– De la descripción registral de la finca 31.797, resulta que linda por el oeste con finca de J. B. F. y J. B. C. y por el sur con camino. Dicha descripción figura en la última inscripción de dominio, de fecha 3 de agosto de 2017, siendo coincidente con la que se expresa en la inscripción primera de agrupación, de fecha 20 de agosto de 1993.

– Según Catastro, linda al oeste con las parcelas 730, 733 y 996 del polígono 4, sin que figure en la cartografía catastral camino alguno por este lindero.

– Del informe técnico aportado, resulta la existencia de un camino situado junto al lindero oeste de la finca, formando parte de la misma.

– En las fincas identificadas como colindantes, registrales 22.256 y 22.257, se expresa en la descripción que lindan por el este con camino.

2. Como se ha reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr., por todas, la reciente resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla, en su apartado b), la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Dicho precepto regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica».

El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201

de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

Además, dispone el precepto que, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

Según se señaló en la resolución de 18 de octubre de 2018, «es doctrina reiterada y consolidada que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste inscrito, tutela que se hace más evidente a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, que prevé en varios preceptos que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público; protección que también resulta de lo dispuesto en distintas leyes especiales (Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 4 de septiembre de 2017). En caso de dudas de invasión del dominio público resulta, por tanto, esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente».

4. Procede, en consecuencia, entrar a analizar si los motivos esgrimidos por el registrador en la nota de calificación justifican la denegación de la inscripción de la representación gráfica solicitada y consiguiente rectificación de la descripción, considerando que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En el supuesto de este expediente, el registrador deniega la inscripción de la representación gráfica solicitada porque, «la finca registral 31797 cuya base gráfica se pretende incorporar linda por el Suroeste, con camino, las fincas registrales 22.256 y 22.257 que constituyen respectivamente las parcelas catastrales 996 y 733 del polígono 4, lindan ambas por Este con camino. Al reconocer dichas fincas que lindan con un camino y desaparecer este camino con la incorporación de la base gráfica alternativa que se pretende inscribir y teniendo en cuenta la naturaleza fija del lindero-camino».

La expresión en los linderos literarios de la finca de la existencia de un camino no puede ser motivo determinante para denegar la inscripción de una representación gráfica.

Con anterioridad a la Ley 13/2015 de 24 de junio fue doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la alteración de linderos fijos podría motivar dudas de identidad a la hora de inscribir excesos de cabida.

Sin embargo, a partir de la citada Ley la delimitación y ubicación de la finca se realiza de forma indubitada atendiendo a su representación gráfica georreferenciada y accediendo al Registro a través de procedimientos con suficientes garantías, lo que ha relegado a un plano secundario descripción literaria de la finca.

Es por ello que, como se ha afirmado reiteradamente por la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. resolución de 18 de octubre de 2018) el mero indicio o sospecha del registrador acerca de la titularidad pública de un camino entre fincas no puede ser determinante para mantener la calificación sin que en este caso la Administración haya formulado oposición alguna en la tramitación del procedimiento.

Debe considerarse, además, que en ocasiones las descripciones literarias se refieren a caminos privados como dato descriptivo físico, lo que no permite delimitar con precisión si tales caminos se incluyen o no en el perímetro de la finca.

A ello puede añadirse las imprecisiones en las que se puede incurrir con este tipo de descripciones.

En concreto, en el caso de este recurso el registrador expresa en la calificación que la finca linda «por el suroeste con camino», cuando del historial de la finca resulta reiteradamente, desde 1993, que el camino se encuentra situado en lindero sur.

Tampoco en la cartografía catastral figura ningún camino público por el lindero en cuestión (ni oeste ni sur). En este punto debe recordarse que, conforme al artículo 3 de la Ley del Catastro «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado (Cfr. Resolución 5 de julio de 2018) que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión.

En el caso que nos ocupa, fue practicada la notificación prevista en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al Ayuntamiento, como Administración presuntamente afectada por la inscripción de la representación gráfica que se pretende a juicio del registrador, resultando que este último no formuló alegación ni oposición alguna.

Esta ausencia de oposición por parte del Ayuntamiento a la inscripción de la representación gráfica solicitada, unida la circunstancia de no figurar un camino público ni en el Registro, ni en la cartografía catastral, excluye cualquier duda acerca de una posible invasión del dominio público.

Con la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria han quedado, por tanto, salvaguardados los derechos de los propietarios de los fondos colindantes y el dominio público que pudiera verse afectado, en particular, con la notificación e intervención en dicho procedimiento de la Administración municipal, como colindante que pudiera verse afectado a juicio del registrador, sin que se formulase oposición por su parte.

Finalmente cabe destacar que en la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria consta la siguiente diligencia extendida por el registrador: «investigación sobre posible invasión del dominio público aparente. Certifico: Que tras consultar la aplicación informática geográfica disponible en este Registro, y en particular la ortofotografía oficial disponible, no resultan indicios evidentes de posible invasión del dominio público aparente».

Ciertamente esta afirmación resulta sorprendente ya que es realizada al comienzo del procedimiento (incluso antes de notificar a la Administración) y resulta expresamente contradicha por el propio informe técnico que contiene la representación gráfica alternativa y por una simple consulta a la cartografía catastral, que evidencia invasión del dominio público respecto a un camino público que figura en la cartografía catastral situado al noreste de la finca. No obstante, este camino no es el que constituye el objeto de discusión en el presente recurso.

5. Procede analizar el segundo motivo de la calificación referido a la oposición de los titulares de dos fincas colindantes.

Procede una vez más reiterar la doctrina de este Centro Directivo ya consolidada para los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y existe una oposición expresa de titulares de fincas colindantes (cfr. «Vistos»).

Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto.

Así lo dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Ahora bien, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

En el caso que nos ocupa, las alegaciones formuladas no aparecen respaldadas por un informe técnico o prueba documental que, sin ser por sí misma exigible, sirva de soporte a las alegaciones efectuadas.

Tal y como indica el recurrente, los colindantes que formulan oposición ni siquiera manifiestan que la superficie correspondiente al camino debatido pertenezca a su finca, ni oponen invasión de la finca de su titularidad, centrando sus alegaciones en la afirmación de que dicho camino no corresponde a la finca 31797, sin siquiera aportar sustento documental sobre esta cuestión.

En consecuencia, no cabe concluir de todo ello la consecuencia de no admitir la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada sin fundamentar las razones que impiden al registrador tal incorporación al folio real de la finca.

Siguiendo la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 12 de junio de 2018, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

Téngase en cuenta que, como ya ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. resolución de 27 de septiembre de 2018), incluso aunque nos encontrásemos ante un camino privado o servidumbre de paso, ello no sería obstáculo para la inscripción de la representación gráfica, ya que «no es defecto para inscripción de la representación gráfica del predio sirviente que no conste representada tal servidumbre, dado que ésta es un gravamen de la finca, de manera que la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica de dicho predio sirviente. Lo relevante en tales casos será que la servidumbre conste debidamente constituida e inscrita, a efectos de que queden preservados los derechos del titular del predio dominante, conforme al artículo 13 de la Ley Hipotecaria que dispone que «Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan. Las servidumbres reales podrán también hacerse constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo».

En definitiva, la mera manifestación de indicios o sospechas en la calificación no se ve refrendada con un pronunciamiento de la administración que pueda verse afectada en el curso de dicho procedimiento, sin que tampoco resulte fundamentada documentalmente la oposición de los titulares colindantes.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de diciembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.